



gemeente
HEEZE-LEENDE

RAADSVOORSTEL

Collegevoorstel onder
verantwoordelijkheid van : wethouder A.H.P. Bosmans

Onderwerp : bestemmingsplan Sterkselseweg ong (tussen 45 en 49) te Heeze

Programma : Duurzaamheid

Voorstelnummer : 18.05

Info bij afdelingshoofd : J.W.A. van der Heijden
Telefoonnummer : 040-22 414 81
Emailadres : j.v.d.heijden@heeze-leende.nl

Rondetafelgesprek : 26 februari 2018
Opiniërende/Besluitvormende
raad : 26 februari 2018

Aan de raad,

Samenvatting

Het bestemmingsplan Sterkselseweg ong (tussen 45 en 49) te Heeze is opgesteld in opdracht van de familie Kuijsten-Verest, hierna te noemen initiatiefnemers.

Onderhavig bestemmingplan maakt het omzetten van drie woonbestemmingen naar twee woonbestemmingen mogelijk ter plaatse van Ginderover 60-64 te Heeze, ten behoeve van het toevoegen van een wooneenheid binnen de vigerende woonbestemming aan Sterkselseweg tussen 45 en 49 te Heeze. Door deze saldering is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsbetering aan Ginderover te Heeze.

Er zijn geen belemmeringen om het plan vast te stellen.

Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzageperiode zijn er geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Sterkselseweg ong (tussen 45 en 49) te Heeze is opgesteld in opdracht van de familie Kuijsten-Verest, hierna te noemen initiatiefnemers.

Onderhavig bestemmingplan maakt het omzetten van drie woonbestemmingen naar twee woonbestemmingen mogelijk ter plaatse van Ginderover 60-64 te Heeze, ten behoeve van het toevoegen van een wooneenheid binnen de vigerende woonbestemming aan Sterkselseweg tussen 45 en 49 te Heeze. Door deze saldering is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsbetering aan Ginderover te Heeze.

Eerdere besluitvorming

Op 13 april 2015 heeft u het bestemmingsplan Kom Heeze 2015 vastgesteld. De locatie Ginderover 60-64 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. De planlocatie kent een bouwvlak ten behoeve van drie wooneenheden.

De locatie Sterkselseweg tussen 45 en 49 heeft de bestemming Wonen. Op het perceel rust echter geen bouwvlak en de aanduiding wooneenheid ontbreekt.

Op 28 november 2016 heeft u het bestemmingsplan Julianastraat 28/30, Schoolstraat 66 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is eveneens gebruik gemaakt van de constructie "uitwisselen van wooneenheden ten behoeve van een ruimtelijke kwaliteitswinst".

Op 31 oktober 2017 is besloten het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 9 november 2017 tot en met woensdag 20 december 2017 ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Waterschap De Dommel heeft schriftelijk laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan.

Alternatieven en argumenten

Initiatiefnemers zijn voornemens ter plaatse van de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) een vrijstaande woning op te richten. De locatie aan de Sterkselseweg ong. is op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd als woonbestemming zonder bouwvlak. Derhalve is het in de huidige situatie niet toegestaan ter plaatse een woning op te richten. Beoogd wordt ter plaatse een bouwvlak op te nemen en op deze wijze woningbouw mogelijk te maken.

Om deze extra wooneenheid juridisch planologisch mogelijk te maken zal een bouwmogelijkheid op een andere locatie binnen de kern van Heeze worden verwijderd. Ter plaatse van Ginderover 60-64 te Heeze zijn in de huidige situatie op basis van het bestemmingsplan 3 wooneenheden toegestaan. Aan Ginderover 60-64 zijn in de huidige situatie 2 woningen aanwezig, daar waar er op basis van het bestemmingsplan 3 zijn toegestaan. De daadwerkelijke bouw van een derde woning is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De extra bouwmogelijkheid is daarmee onrealistisch en overbodig. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het verplaatsen van deze bouwmogelijkheid voor de bouw van een woning aan de locatie aan de Sterkselseweg ong. te Heeze. De bewoners van de woningen aan Ginderover 60-64 zijn op de hoogte van en akkoord gegaan met de beoogde ontwikkeling.

Het aantal bouwmogelijkheden zal met de beoogde herontwikkeling dan ook niet toenemen. Met de ontwikkeling wordt de mogelijkheid tot bouw van een extra woning verplaatst naar een wenselijke locatie. Door het herzien van de woonbestemming aan Ginderover 60-64 te Heeze wordt verankerd dat ter plaatse geen drie wooneenheden kunnen worden opgericht. De beoogde herontwikkeling leidt derhalve tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Kom Heeze 2015' ter plaatse van het plangebied aan de Sterkselseweg ong. (tussen 45 en 49) te Heeze en Ginderover 60-64 te Heeze te worden herzien.

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het toevoegen van een woning aan de Sterkselseweg. Wel is er voor deze locatie een procedure ontheffing wegverkeerslawaaï als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder doorlopen.

Risico's

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig een zienswijze in te dienen.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan zijn leges in rekening gebracht (Legesverordening 2017 artikel 2.8.1 € 2.958,00).

Tevens is er met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten waardoor eventuele claims op hen verhaald kunnen worden.

Communicatie

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in De Middenstandsbelangen, De Staatscourant en op de gemeentelijk website.

Voorstel

1. het bestemmingsplan " Sterkselseweg ong (tussen 45 en 49) te Heeze " ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Heeze-Leende, 23 januari 2018

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. drs. P.M.M.H. Hurkmans

P.J.J. Verhoeven